



provincie **HOLLAND**
ZUID

Gedeputeerde Staten

Directie Ruimte en Mobiliteit
Afdeling Ruimte en Wonen
Contact
M. Verhoef
T 070 - 441 68 03
m.verhoef@pzh.nl

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

De raad van de gemeente
RIJSWIJK

Datum

Ons kenmerk
PZH-2010-153656665

Uw kenmerk

-

Bijlagen

1

Onderwerp

Aanwijzing ex artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening; bestemmingsplan 'Landgoederenzone'

Geacht bestuur,

Op 15 december 2009 heeft u het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' gewijzigd vastgesteld.

Na bestudering van uw besluit vinden wij het noodzakelijk om, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Wonen - Uit te werken - 1', locatie De Opperd langs de Guntersteinweg, geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' zoals vastgesteld.

Wij hebben hierbij het volgende overwogen.

In het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro hebben wij ten aanzien van dit plan opmerkingen gemaakt over de aspecten 'beleid' en 'cultuurhistorie'. Met name hebben wij aangegeven dat onvoldoende onderbouwd is dat met de genoemde ontwikkellocaties de landgoederenzone wordt versterkt. Onzes inziens brachten de genoemde ontwikkelingen aantasting van de landgoederenzone met zich mee. In onze reactie op het ontwerpbestemmingsplan gaven wij vervolgens aan dat het plan nog steeds onvoldoende rekening hield met het provinciale belang ten aanzien van het handhaven en versterken van de cultuurhistorische waarden in de landgoederenzone. De uitgangspunten voor dat beleid stonden en staan vermeld in de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte, die sinds 1 juli 2008, tot het moment dat de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening Ruimte zijn vastgesteld, ons ruimtelijk interim-beleid vormen. Conform het streekplan Zuid-Holland West dienen de cultuurhistorische waarden in de landgoederenzone van Rijswijk te worden gehandhaafd en versterkt. Dit betekent onder andere dat verdichting in de vorm van verdere verkaveling en ook de bouw van appartementencomplexen niet ten koste mogen gaan van de ruimtelijke kwaliteit. De onderbouwing van de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen ontwikkellocaties om de landgoederenzone te versterken heeft ons destijds niet overtuigd.

Bezoekadres
Zuid-Hollandplein 1
2596 AW Den Haag

Tram 9 en bussen 18,
22, 65 stoppen dichtbij
het provinciehuis. Vanaf
station Den Haag CS is
het tien minuten lopen.
De parkeerruimte voor
auto's is beperkt.

Derhalve hebben wij een zienswijze ex artikel 3.8 van de Wro tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend, met daarbij het verzoek de ontwikkellocaties alsnog in het plan te veranderen. Daarbij hebben wij expliciet aangegeven met welke bouwvolumes wij voor de locatie De Opperd akkoord zouden kunnen gaan, hetgeen erop neerkwam dat wij, in aansluiting bij de historische bebouwing in het gebied, een bebouwingspercentage van 50, nokhoogte 16 meter, maximaal vier verdiepingen en uitvoering met een kap acceptabel achten.

In uw vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan heeft u onze zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond verklaard. In uw besluit geeft u aan dat de bestemmingen 'Wonen-uit te werken 2' (locatie Tedo/Adelaars) en 'Wonen-uit te werken 3' (locatie Omnigroen) zijn vervallen. Deze locaties hebben nu de bestemming 'Groen-1' gekregen. Hiermee voldoet u aan onze zienswijze, immers, u doet hiermee geen afbreuk aan de unieke ruimtelijk-historische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

De bestemming 'Wonen-uit te werken 1' (locatie De Opperd) is echter qua hoeveelheid bebouwing niet veranderd. In de regels staat opgenomen dat de bestemming voor 60% bebouwd mag worden met een nokhoogte van 18 meter. Toegevoegd is dat er maximaal 50 woningen gerealiseerd kunnen worden. Een nadere motivering voor deze locatie is opgenomen in de toelichting. Deze motivering geeft het volgende aan: Wonen is een belangrijke functie. Het staat aan de oorsprong van de landgoederenzone. Dankzij het wonen (landhuizen) is de Landgoederenzone ontstaan. Het is van oorsprong dus een functie die hier thuishoort. In de geest van deze traditie levert de ontwikkelingslocatie De Opperd wederom een bijdrage aan het ontwikkelen, herstellen en in stand houden van kwaliteiten in de Landgoederenzone. Wij zijn het op zich eens met de stelling dat wonen aan de oorsprong staat van de landgoederenzone. Dat brengt echter uiteraard niet met zich mee dat vanuit het oogpunt van handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit geen nadere afweging met betrekking tot onder andere de hoeveelheid, soort bebouwing en de hoogte van die bebouwing zou hoeven plaats te vinden. Wij hebben u wat dat betreft aangegeven dat naar onze mening een bebouwingspercentage van 50, nokhoogte 16 meter, maximaal vier verdiepingen en uitvoering met een kap nog acceptabel zou zijn. In de stukken wordt niet gemotiveerd waarom - in afwijking van onze opvatting - de in het plan mogelijk gemaakte invulling niet leidt tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Wij constateren dan ook dat de bestemming 'Wonen-uit te werken 1' locatie De Opperd door de hoeveelheid van de bebouwing, hoogte van de bebouwing en het aantal woningen een ontwikkeling mogelijk maakt die niet past binnen de voorwaarden die wij aangegeven hadden en dat daarmee de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijk-historische en landschappelijke kwaliteit van het gebied aangetast en niet versterkt wordt. Wij vinden dan ook dit onderdeel van het plan in strijd met ons interim-beleid. Dringende redenen om van dat beleid af te wijken zijn naar ons oordeel niet aanwezig.

Ten aanzien van de in artikel 3.8, lid 6, van de Wro opgenomen voorwaarde dat moet worden aangegeven welke feiten, omstandigheden en overwegingen ertoe hebben geleid het betrokken belang niet met inzet van andere bevoegdheden te beschermen, kan het volgende worden opgemerkt.

De betreffende extra motiveringsplicht is in de wet opgenomen om te voorkomen dat de provincie en/of het Rijk het betreffende instrument zouden gebruiken om achteraf - passief - in te grijpen terwijl reeds vooraf op - actieve - wijze met andere wettelijke bevoegdheden hetzelfde doel had kunnen worden bereikt. Die andere wettelijke bevoegdheden betreffen met name de proactieve aanwijzing, het provinciale inpassingsplan/projectbesluit en het inzetten van algemene regels.

Wij merken daarover het volgende op.

Voor het geven van een proactieve aanwijzing of het opstellen van een provinciaal inpassingsplan of projectbesluit voor dit plangebied hebben wij in dit geval geen aanleiding gezien. Ons provinciale belang is met name erop gericht dat de cultuurhistorische waarden in de Landgoederenzone gehandhaafd en waar mogelijk versterkt worden. Onze voorkeur gaat daarbij uit naar goed vooroverleg en overleg over door de gemeente geïnitieerde bestemmingsplannen, boven het op voorhand reeds 'van bovenaf' opleggen van een provinciale invulling voor het gebied. Het inzetten van algemene regels kan in dit geval evenmin aan de orde zijn. Weliswaar is inmiddels een provinciale verordening ex artikel 4.1, lid 1, van de Wro in voorbereiding, maar die verordening is nog niet vastgesteld door Provinciale Staten. Overigens is in de ontwerpverordening het cultuurhistorische belang van landgoederen en de omgeving wel als een provinciaal belang benoemd.

Naar onze mening is dan ook in deze situatie het geven van de in artikel 3.8, lid 6, van de Wro bedoelde reactieve aanwijzing het meest effectieve middel.

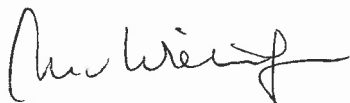
Gezien het voorgaande besluiten wij, overeenkomstig artikel 3.8, lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening, een aanwijzing te geven, ertoe strekkende dat het plangebied ter plaatse van de bestemming 'Wonen-uit te werken 1', locatie De Opperd aan de Gunstersteinweg (roodomlijnd op bijgevoegde kaart), en de bijbehorende regels, betreffende artikel 17 'Wonen-uit te werken', zoals weergegeven in het raadsbesluit, geen onderdeel blijft uitmaken van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone', zoals het op 15 december 2009 is vastgesteld door de raad van de gemeente Rijswijk.

Wij verzoeken u ons aanwijzingsbesluit bekend te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 3 en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,



M.H.J. van Wieringen-Wagenaar

J. Franssen

